

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 984 – 09 / 2016**

**Jehož obsahem je stanovení obvyklé ceny nemovitosti:**

Pozemek parc.č. 774, jehož součástí je stavba: Jundrov, č.p. 470, rodinný dům, se všemi součástmi a příslušenstvím, vše zapsáno na LV č. 2908, ulice Jedlová 470/27, městská část Brno – Jundrov, obec Brno, okres Brno - město, k.ú. Jundrov.

**Objednavatel posudku:**

PROKONZULTA, a.s., Křenová 299/26, 602 00 Brno

**Vlastník oceňovaných nemovitých věcí:**

SJM Jelínek Jaroslav a Jelínek Marcela, Jedlová 470/27, Jundrov, 637 00 Brno

Jelínek Jaroslav, Jedlová 470/27, Jundrov, 637 00 Brno

podíl:

3/4

1/4

**Účel posudku:**

Stanovení obvyklé ceny pro účely veřejné dobrovolné dražby

**Posudek vypracoval**

Ing. Milan Sopoušek, Pokorova č. 14, 621 00 Brno, znalec  
v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací  
nemovitosti, v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné

**Datum, ke kterému je provedeno ocenění:**

23.11.2016

V Brně dne 24.11.2016

Tento posudek obsahuje 25 stran textu (z toho 10 stran příloh) a předávají se dvě vyhotovení

**Obsah**

Úvod.....	3
Nález	
Podklady pro ocenění: .....	3
A. Místopis, vstupní údaje:.....	4
Posudek	
B. Metody zjištění hodnoty .....	5
C. Nákladové ohodnocení budov .....	6
D. Pozemky .....	9
E. Stanovení hodnoty nemovitých věcí metodou srovnávací.....	9
Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitých věcí .....	13
F. Ocenění práv a závad spojených s nemovitými věcmi.....	13
G. Ocenění závad, které prodejem v dražbě nezaniknou .....	14
Celková rekapitulace .....	15
Znalecká doložka	

**Přílohy:**

Fotodokumentace  
Výpis z katastru nemovitostí - LV č. 2908  
Kopie katastrální mapy  
Lokalita

## Úvod

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

**Stav oceňovaných nemovitých věcí (jejich provedení, vybavení, stáří a opotřebení) a pozemků je uvažován ke dni místního šetření, tj. ke dni 23.11.2016.**

## **NÁLEZ**

### Podklady pro ocenění:

- objednávka znaleckého posudku od společnosti PROKONZULTA, a.s., Křenová 299/26, 602 00 Brno, zastoupenou Mgr. Klárou Odehnalovou, ze dne 2.11.2016.
- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Jundrov, obec Brno, okres Brno - město, list vlastnictví č. 2908, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, KP Brno – město, dne 23.11.2016, řízení PÚ: 8473/2016.
- kopie katastrální mapy, pro katastrální území Jundrov, obec Brno, okres Brno - město, mapový list č.: Tišnov 0-9/13, měřítko: 1 : 1000, vyhotovená Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, KP Brno – venkov, dne 16.12.2015.
- mapa lokality.
- kupní smlouva k nemovitostem, ze dne 10.3.2004, kterou uzavřeli:
  1. paní Olga Jelínková, trvale bytem Pivoňkova 7/552, 637 00 Brno – Jundrov, na straně jedné jako prodávající a
  2. pan Jaroslav Jelínek, trvale bytem Jedlová 27, 637 00 Brno – Jundrov, na straně druhé jako kupující.
- kupní smlouva k nemovitostem, ze dne 21.4.2011, kterou uzavřeli:
  1. paní Olga Jelínková, trvale bytem Pivoňkova 7/552, 637 00 Brno – Jundrov, na straně jedné jako prodávající a
  2. manželé Jaroslav a Marcela Jelínkovi, oba trvale bytem Jedlová 27/470, 637 00 Brno – Jundrov, na straně druhé jako kupující.
- kolaudační rozhodnutí, kterým se povoluje užívání - změna dokončené stavby rodinného domu včetně vnitřních instalací vody, plynu a elektro, na pozemku parc. č. 774, k.ú.

Jundrov, ulice Jedlová 27, vydal Úřad městské části města Brna, Brno - Jundrov, Veslařská 56, 637 00 Brno, stavební odbor, dne 9.11.2001, č.j.: SÚ-497/01-Sč-KR.

- projektové dokumentace na akci: „Rekonstrukce rodinného domu - Brno, Jedlová 27, Stavebník: Jelínková Olga, Pivoňková 7, Brno, projektant: Ing. Lubomír Bauer, Tišnovská 97, Brno, datum zpracování srpen 1996.
- informace sdělené vlastníkem oceňovaných nemovitých věcí při místním šetření.
- informace o parcelách KN – internet.
- místní šetření provedené dne 23.11.2016.
- územní plán města Brna.
- cenová mapa stavebních pozemků města Brna.
- odvozená mapa radonového rizika ČR pro Jihomoravský kraj, zpracovaná ÚÚG, UP Liberec, závod Nové Město na Moravě, Geofyzika s.p. Brno, PřFUK - Praha 1990, měřítko 1 : 200 000.

## A. Místopis, vstupní údaje:

Město Brno je významným průmyslovým a kulturním centrem Moravy, které má cca 378 300 obyvatel. Leží při dálnici č. D1 a D2, která spojuje Prahu s Brnem a pokračuje do Ostravy a Bratislavy. Brno je důležitým železničním uzlem, ležícím na mezinárodní trase Berlín – Praha – Budapešť. Ve městě je rozsáhlá síť městské hromadné dopravy (autobusy, trolejbusy a tramvaje).

Oceňované nemovité věci se nachází v městské části a katastrálním území Jundrov. Tato městská část leží na severozápadním okraji Brna a je vzdálena od jeho středu cca 4,5 km. Na severu sousedí s městskou částí Komín, ze západní strany přiléhá městská část Bystřice a Žebětín, z jižní Kohoutovice a z východní strany Žabovřesky a Brno - střed. Lokalita patří mezi žádané a vyhledávané pro bydlení vzhledem ke svému pěknému a relativně nezávadnému přírodnímu prostředí a velmi dobré dostupnosti do středu města.

V této městské části je pouze základní občanská vybavenost, za vybaveností vyššího typu jako je např. nemocnice, správní úřady, kulturní zařízení atd. se musí dojíždět do vlastního města. Spojení městské části s centrem města je zajišťováno autobusovou městskou hromadnou dopravou. Nejbližší stanice MHD (autobusů) je od oceňovaných nemovitých věcí ve vzdálenosti cca 50 m. Nejbližší železniční stanice je v Brně – Králově Poli. Městská část patří mezi žádané a vyhledávané lokality města Brna pro bydlení.

Oceňované nemovité věci se nachází na ulici Jedlová, tj. v blízkosti centra městské části, ve vzdálenosti cca 300 m od jejího středu (Úřadu městské části). Ulice Jedlová je klidnou boční ulicí, která ústí na jedné straně do ulice Lelkova a na straně druhé do ulice Optátova. Nemovitost je situována v lokalitě řadových rodinných domů. Okolní zástavbu tvoří již výše zmiňované řadové rodinné domy. Z pohledu oceňovaných nemovitých věcí se jedná o polohu velmi dobrou, vzhledem k jejich umístění na klidné ulici, v blízkosti centra městské části. Jundrov patří mezi vyhledávané a žádané lokality pro bydlení.

Oceňovaný dům je řadový, s jedním částečným podzemním, jedním nadzemním podlažím a podkrovím, obsahuje jednu bytovou jednotku. Podle § 2, odst. a), položka 2., Vyhlášky 501/2006 Sb., ze dne 10.11.2006 o obecných požadavcích na využívání území, Ministerstva pro místní rozvoj, v platném znění, se jedná o rodinný dům. Tato skutečnost je v souladu s předloženým Kolaudačním rozhodnutím. Znalec prohlašuje, že stavbu oceňuje podle právního stavu, který je v souladu se stavem skutečným, tj. jako rodinný dům.

Ke stavbě rodinného domu náleží další stavby, které nemají výrazný vliv na cenu obvyklou. Jedná se o terasu, venkovní krb, pergolu, zpevněné plochy, oplocení a přípojky jednotlivých inženýrských sítí.

Přístup k oceňovaným nemovitým věcem je ze zpevněné komunikace - ulice Jedlová, na pozemku parc. č. 924/2 (ostatní plocha – ostatní komunikace), ve vlastnictví České republiky, příslušnost hospodařit s majetkem státu má Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových.

V blízkosti oceňovaného majetku se nenacházejí stavby, které ovlivňují životní prostředí a tím i cenu obvyklou.

Oceňované nemovitosti se nachází v území, kde nelze uvažovat s přírodními jevy jako jsou záplavy a povodně, sesuvy půdy, sopečné erupce, tajfuny a zemětřesení. Záplavové území 100-leté vody řeky Svratky, nezasahuje do lokality s oceňovanými nemovitostmi.

Pojistná smlouva na rodinný dům nebyla předložena.

### **Územní plán:**

Pro město byl schválen územní plán v roce 1994, aktualizován byl k 1.7.2016. Podle schváleného územního plánu se oceňované nemovité věci nachází v zastavěném území obce, ve stabilizovaných plochách, které jsou určeny pro plochy jádrové, tj. smíšené plochy centrálního charakteru s označením „SJ 0.1“ (smíšené plochy centrálního charakteru slouží převážně k umístění obchodních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury. Přípustné jsou mimo jiné i bytové domy. Z výše uvedeného vyplývá, že umístění oceňovaných nemovitých věcí, v dané lokalitě, není v rozporu s územním plánem. Žádná ochranná pásma nebyla v dané lokalitě zjištěna.

## **POSUDEK**

### **Seznam oceňovaných nemovitých věcí**

- 1. Pozemek parc.č. 774, jehož součástí je stavba: Jundrov, č.p. 470, rodinný dům, se všemi součástmi a příslušenstvím, vše zapsáno na LV č. 2908, ulice Jedlová 470/27, městská část Brno – Jundrov, obec Brno, okres Brno - město, k.ú. Jundrov.**

### **B. Metody zjištění hodnoty**

Ocenění nemovitosti (odhad obvyklé ceny) je prováděno pro účel provedení exekuce. Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

#### **Stručná charakteristika těchto metod:**

##### **- metoda nákladového ohodnocení (věcná)**

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

##### **- metoda výnosová (příjmová)**

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

##### **- metoda srovnávací (tržní, statistická)**

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pro stanovení obvyklé ceny u rodinného domu bude použito kombinace metod nákladové a srovnávací. Vzhledem k tomu, že technický stav rodinného domu neumožňuje jeho pronájem, není výnosová hodnota stanovována.

## C. Nákladové ohodnocení budov

V tomto případě je výchozí cena stanovena na základě zjištěné zastavěné plochy jednotlivých podlaží, která je násobena agregovanými cenami jednotlivých vybraných položek (obvodové stěny, fasáda, vnitřní nosné zdivo, resp. nosná konstrukce, stopy, podlahy a vybavení a dále krov a střešní krytina). K výchozí ceně je možno připočítat konkrétní vybavení, pokud se v oceňované budově nebo hale vyskytuje, např. výtah, kotelna, venkovní schodiště, rampa, balkony, světlíky a další, pokud nejsou započtena ve výchozí ceně). Výchozí cena je stanovena ke konkrétnímu datu a index, vyjadřující tuto skutečnost je pravidelně upravován na základě údajů Českého statistického úřadu. Od této výchozí ceny bylo odečteno přiměřené opotřebení. Pro tento odpočet se používá nejčastěji buď lineární metoda, nebo pro stavby, které jsou starší než jedna polovina plánované životnosti bodová metoda. Její podstata spočívá v tom, že jsou odborně posuzovány vybrané konstrukce a údržba a bodový součet vyjadřuje procento opotřebení.

Nejsou oceňovány venkovní úpravy, tedy stavby, které nemají výrazný vliv na stanovení obvyklé ceny.

### 1. Budovy:

Výčet budov

1. Rodinný dům, Jedlová 470/27, 637 00 Brno

### Popis, rozměry, výpočet ceny:

Jedná se o řadovou budovu postavenou na pozemku parc.č. 774.

### Dispoziční řešení domu

V domě se nachází jedna bytová jednotka 5 + 1. Vstupní prostory rodinného domu tvoří chodba, ze kterého je přístupná šatna, garáž a pokoj. Z pokoje je přístupné schodiště do podkroví, do sklepa a do předsíní. Z předsíně je přístupné WC a pracovna. Podkroví obsahuje kuchyni, ze které je přístupný obývací pokoj a pokoj orientovaný do dvora. Z obývacího pokoje je vstup do koupelny s WC a do ložnice. Podzemní podlaží obsahuje jednu sklepní místnost. Za domem je velice malá zahrada.

<b>Celkový obestavěný prostor</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>786.54</b>
-----------------------------------	----------------------	---------------

**Počet podzemních podlaží: 1**

**Počet nadzemních podlaží: 2**

<b>1.PP - výčet místností</b>	podlahová plocha	koeficient KZp	započitatelná podlahová plocha
Sklep	11.42 m <sup>2</sup>	0.5	5.71 m <sup>2</sup>
Schodiště	1.07 m <sup>2</sup>	0.5	0.54 m <sup>2</sup>

<b>Součet ploch za podlaží</b>	<b>12.49 m<sup>2</sup></b>		<b>6.25 m<sup>2</sup></b>
--------------------------------	----------------------------	--	---------------------------

<b>1.NP - výčet místností</b>	podlahová plocha	koeficient KZp	započitatelná podlahová plocha
Chodba	11.28 m <sup>2</sup>	1.0	11.28 m <sup>2</sup>
Šatna	7.25 m <sup>2</sup>	1.0	7.25 m <sup>2</sup>
Schodiště do podkroví	7.50 m <sup>2</sup>	1.0	7.50 m <sup>2</sup>

Schodiště do 1.PP	0.99 m <sup>2</sup>	1.0	0.99 m <sup>2</sup>
Pokoj	21.40 m <sup>2</sup>	1.0	21.40 m <sup>2</sup>
Předsín	1.20 m <sup>2</sup>	1.0	1.20 m <sup>2</sup>
WC	1.10 m <sup>2</sup>	1.0	1.10 m <sup>2</sup>
Pracovna	11.20 m <sup>2</sup>	1.0	11.20 m <sup>2</sup>
Garáž	24.82 m <sup>2</sup>	1.0	24.82 m <sup>2</sup>
<b>Součet ploch za podlaží</b>	<b>86.74 m<sup>2</sup></b>		<b>86.74 m<sup>2</sup></b>
<b>Podkroví - výčet místností</b>	<b>podlahová plocha</b>	<b>koeficient KZp</b>	<b>započitatelná podlahová plocha</b>
Schodiště	7.48 m <sup>2</sup>	1.0	7.48 m <sup>2</sup>
Kuchyně	21.00 m <sup>2</sup>	1.0	21.00 m <sup>2</sup>
Obývací pokoj	26.50 m <sup>2</sup>	1.0	26.50 m <sup>2</sup>
Ložnice	9.50 m <sup>2</sup>	1.0	9.50 m <sup>2</sup>
Koupelna s WC	7.70 m <sup>2</sup>	1.0	7.70 m <sup>2</sup>
Pokoj	13.80 m <sup>2</sup>	1.0	13.80 m <sup>2</sup>
<b>Součet ploch za podlaží</b>	<b>85.98 m<sup>2</sup></b>		<b>85.98 m<sup>2</sup></b>
<b>Započitatelná podlahová plocha celkem</b>			<b>178.97 m<sup>2</sup></b>
<p>Jedná se o budovu řadovou, s jedním částečným podzemním, jedním nadzemním podlažím a podkrovím.</p> <p><b>Popis budovy:</b></p> <p><u>Půdorys:</u> ve tvaru písmene „L“</p> <p><u>Nosná konstrukce:</u> zděná</p> <p><u>Základy:</u> pasy z prostého betonu</p> <p><u>Izolace proti zemní vlhkosti:</u> vodorovné</p> <p><u>Vnější úprava povrchů:</u> vápenocementová omítka hladká s nátěrem, sokl - keramický obklad</p> <p><u>Střecha:</u> sklonitá ve tvaru sedlovém a v části nízkém pultovém (dřevěný krov)</p> <p><u>Střešní krytina:</u> betonové tašky, v části hladký pozinkovaný plech</p> <p><u>Klempířské konstrukce:</u> oplechování střechy, parapetů, se žlaby a svody z plechu pozinkovaného</p> <p><u>Bleskosvod:</u> není osazen</p> <p><u>Napojení na přípojky:</u> vodovod, kanalizace, plyn a elektřina.</p> <p><b>Popis 1. podzemí až podkroví:</b></p> <p><u>Obvodové stěny:</u> zděné – cihelné tl. 40,0 cm až 45,0 cm</p> <p><u>Vnitřní stěny a příčky:</u> zděné</p> <p><u>Vnitřní povrchová úprava:</u> vápenné omítky hladké, v malé části keramické obklady (koupelna, vana, sprchový kout, WC, kuchyně)</p> <p><u>Stropní konstrukce:</u> s rovným podhledem – dřevěné trámy, v části z ocelových nosníků a keramických stropních vložek, v podkroví zateplení konstrukce krovu</p> <p><u>Povrchová úprava:</u> vápenné omítky hladké, v podkroví sádkartonové podhledy</p> <p><u>Schodiště:</u> betonové s obkladem dřevem</p> <p><u>Okna:</u> plastová s dvojsklem a dřevěná střešní s dvojsklem</p> <p><u>Dveře, vrata:</u> hladké dýhované ze dřeva, vrata hliníková lamelová s dálkovým ovládáním</p> <p><u>Podlahy místností:</u> laminátové - plovoucí, palubky, keramická dlažba</p> <p><u>Vytápění:</u> ústřední – plynový kotel, radiátory deskové</p>			

Elektro: světelný rozvodRozvod vody: studené a tepléZdroj teplé vody: elektrický bojlerRozvod plynu: je instalovánRozvod kanalizace: koupelna, kuchyně a 2 x WCVybavení kuchyně: elektrický sporák, kuchyňská linka, digestořZařizovací předměty: vana, sprchový kout, umyvadla, 2 x kombi WCDalší vybavení: žaluzie, rozvody slaboproudu**Stáří budovy:**

2016 – 1924 = 92 roků

**Stáří rekonstrukce a stavebních úprav:**

2016 – 2001 = 15 roků

**Provedené rekonstrukce a stavební úpravy:**

- v roce 2001 byla provedena celková rekonstrukce původního rodinného domu, jeho dvoupodlažní přístavba do dvora a vestavba podkroví. Původní objekt tvoří pouze část 1.NP a 1.PP. Převážná část konstrukcí je nová.

**Zjištěné závady:** zjevné závady nebyly zjištěny**Technický stav:** velmi dobrý**Výpočet zastavěných ploch podlaží:**1. podzemní podlaží o zastavěné ploše  $4,82 \cdot 4,04 + 1,80 \cdot 0,74 = 21 \text{ m}^2$ 1. nadzemní podlaží o zastavěné ploše  $10,66 \cdot 9,30 + 5,10 \cdot 0,15 \cdot 0,5 + 4,00 \cdot 2,70 = 110 \text{ m}^2$ podkroví o zastavěné ploše  $10,66 \cdot 9,30 + 5,10 \cdot 0,15 \cdot 0,5 + 4,00 \cdot 2,70 = 110 \text{ m}^2$ **Výpočet ceny**

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	136 576.78
<b>Podlaží</b>		
Výchozí cena 1.podzemního podlaží (21 m <sup>2</sup> )	Kč	131 361.51
Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (110 m <sup>2</sup> )	Kč	1 046 720.90
Výchozí cena podkroví (110 m <sup>2</sup> )	Kč	906 062.27
<b>Vybavení</b>		
Plynový kotel ÚT	Kč	18 000.00
Balkón	Kč	17 556.50
Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	2 256 277.96
Stavební index	%	150.00
Opravný index místa		1.15
Výchozí cena budovy CÚ 2016	Kč	3 892 079.48
Rok uvedení do provozu		1924
Opotřebení	%	31.00
Cena k roku 2016	Kč	2 685 534.84
Zaokrouhlení	Kč	-34.84
<b>Cena zaokrouhlená</b>	<b>Kč</b>	<b>2 685 500.00</b>

**Rekapitulace**

1.1. Rodinný dům, Jedlová 470/27, 637 00 Brno	Kč	2 685 500.00
<b>1. Budovy</b>	<b>Kč</b>	<b>2 685 500.00</b>



## D. Pozemky

### **Použitá metodika**

Zjištění hodnoty pozemků v souladu s tržním stavem se provádí ve smyslu Metodického návodu zpracovaného znaleckým ústavem A-Consult plus spol. s r.o. Tento metodický pokyn také obsahuje jednotný postup spolupracujících odhadců pro vypracování cenových map zastavěných pozemků. Pro ocenění pozemků v místech, kde jsou cenové mapy pozemků schválené ministerstvem financí ČR, se vychází z těchto cen, je-li jejich cena odlišná od Metodického návodu firmy, stanovují se ceny variantně.

Pro ocenění pozemků běžně zastavěných se využívá Metoda srovnávací hodnoty.

### **Dle výpisu z katastru nemovitostí**

Město: Brno

Katastrální území: Jundrov

### **Vlastník oceňovaného pozemku:**

SJM Jelínek Jaroslav a Jelínek Marcela, Jedlová 470/27, Jundrov, 637 00 Brno

Jelínek Jaroslav, Jedlová 470/27, Jundrov, 637 00 Brno

podíl:

3/4

1/4

Pro město Brno je zpracována cenová mapa stavebních pozemků, platná od 1.1.2014. Oceňovaný pozemek se nachází v graficky vymezeném území s cenou 2 580,-Kč/m<sup>2</sup>. Tato cena je výrazně nižší než obvyklá cena pozemků realizovaných, v dané lokalitě na výstavbu rodinných domů, a proto je použito ceny z vlastní cenové mapy.

Oceňovaný pozemek parc.č. 774 je umístěn ve stávající zástavbě rodinných domů. Je napojen na inženýrské sítě: vodovod, kanalizace, plyn a elektřina. Páteří rozvody inženýrských sítí jsou vedeny v ulici Jedlová. Pozemek je mírně sklonitý a přístupný po zpevněné komunikaci.

**Na základě všech výše uvedených skutečností je pro pozemek parc. č. 774 stanovena cena ve výši cca 5 000,-Kč/m<sup>2</sup>.**

Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Druh	Využití
774	192	zastavěná plocha a nádvoří	zastavěno rodinným domem, dvůr a malá zahrádka

<b>Výměra pozemků celkem</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>192.00</b>
------------------------------	----------------------	---------------

### **Výpočet ceny**

Výměra pozemku parc.č. 774	m <sup>2</sup>	192.00
Směrná cena pozemku	Kč/m <sup>2</sup>	5 000.00
<b>Výchozí cena pozemku</b>	<b>Kč</b>	<b>960 000.00</b>

<b>Pozemky celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>960 000.00</b>
-----------------------	-----------	-------------------

## E. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací



V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztrácí svoji vypovídací

schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.




Po nemovitostech uvedeného typu, tj. **Rodinný dům bez nebytových (provozních) prostor dokončený**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí je poptávka vyšší než nabídka. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je dobře obchodovatelná.**

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány tyto rodinné domy:

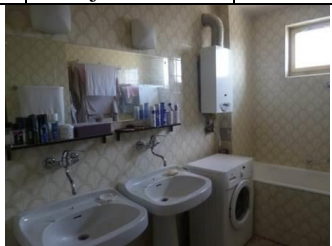


1. srovnatelná nemovitost					
Lokalita	Brno - Komín, ulice Hlavní				
Podlaží	Částečné 1.PP, 1.NP a podkroví	Typ	6 + 2 s garáží		
Tech. stav	Původní část rodinného domu byla postavena před cca 80 roky, v roce 1971 byla provedena jednopodlažní částečně podsklepená zděná přístavba dvorního křídla a v roce 2007 byla provedena celková rekonstrukce uliční části rodinného domu (dispoziční změny, stropní konstrukce, schodiště do podkroví, izolace proti zemní vlhkosti, podlahy, rozvody instalací, vytápění, ohřev TUV, úpravy vnitřních a vnějších povrchů, keramické obklady, okna, dveře, zařizovací předměty, vybavení kuchyně), přístavba směrem do dvora a nástavba podkroví včetně nové konstrukce krovu, střešní krytiny a klempířských výrobků. Ve dvorním křídle bylo provedeno zateplení střechy a nové vytápění. Celkový technický stav - velmi dobrý až průměrný.				
Vybavení	Standardní: zdivo z cihel a z cihelných bloků tl. 45,0 cm, v části se zateplením, ústřední plynové vytápění, ohřev TUV - kombinovaný kotel ÚT, okna plastová s dvojsklem a dřevěná dvojí s deštěným ostěním, povrchy podlah: laminátové plovoucí, dřevotřískové desky + koberce, keramická a betonová dlažba, v 1.PP betonová mazanina; vnitřní hygienické vybavení: vana, sprchový kout, 3 x umyvadlo, 2 x WC mísa, vybavení kuchyní: 2 x elektrická varná deska, 2 x elektrická trouba, 2 x kuchyňská linka, 2 x digestoř.				
Zastav. pl. RD (m²)	175.41	Započitatelná podlahová plocha (m²)	239.03	Obestavěný prostor (m³)	951.78
Pozemek (m²)	263	Napojení na síť	Voda, kanalizace, plyn a elektrina		
Príslušenství	Pouze venkovní úpravy.				
Kupní cena (Kč)	6 000 000,-	Cena za m² započitatelné podlahové plochy (Kč)	25 101,-	Datum prodeje	05/2015
Poznámka				Zdroj KC	BKS
<div></div>					

## 2. srovnatelná nemovitost

Lokalita	Brno - Komín, ulice Závist		
Podlaží	1.PP, 2.NP a podkroví	Typ	5 + kk s garáží
Tech. stav	Rodinný dům byl kolaudován v roce 1980. Celkový technický stav je velmi dobrý až průměrný		

Vybavení	Rodinný dům je koncový v řadě. Nosná konstrukce je zděná se zateplením, střecha je pultová se střešní krytinou povlakovou a mansardová s pálenou střešní krytinou. Vytápění ústřední - plynový kotel. Ohřev TUV - bojler. Podlahy obytných místností laminátové plovoucí a koberec, ostatních místností z keramické dlažby. Okna plastová zdvojená, dveře dřevěné plné a prosklené. Vybavení kuchyně: kuchyňská linka se sporákem plynovým.				
Zastav. pl. RD (m²)	81,68	Započitatelná podlahová plocha (m²)	283,40	Obestavěný prostor (m³)	829,59
Pozemek (m²)	1624	Napojení na sítě	voda, kanalizace, plyn, elektřina		
Příslušenství	Přístřešek s krbem, bazén, dřevěná kůlna a venkovní úpravy.				
Kupní cena (Kč)	8 000 000,-	Cena za m² započitatelné podlahové plochy (Kč)	28 229,-	Datum prodeje	12/2015
Poznámka	Pozemek je z větší části v prudkém svahu.			Zdroj KC	KS-NV
<div></div>					

**3. srovnatelná nemovitost**

3. srovnatelná nemovitost					
Lokalita	Brno, Lesná, Kupkova				
Podlaží	1.PP, 3.NP	Typ	5+1 s garáží		
Tech. stav	1980, 2006: rekonstrukce kuchyně (rozvody instalací, kuchyňská linka, podlaha), 2011: střecha. Celkový technický stav je velmi dobrý až průměrný.				
Vybavení	S výjimkou rekonstrukce kuchyně původní vybavení. Podlahy parkety a dlažba, okna dřevěná zdvojená, vytápění ústřední, ohřev TUV – centrální, krb v obývacím pokoji.				
Zastav. pl. RD (m²)	204	Započitatelná podlahová plocha (m²)	163,63	Obestavěný prostor (m³)	741
Pozemek (m²)	224	Napojení na sítě	voda, plyn, elektro, kanalizace		
Příslušenství	Venkovní úpravy				
Kupní cena (Kč)	5 799 000,-	Cena za m² započitatelné podlahové plochy (Kč)	35 440,-	Datum prodeje	09/2015
Poznámka				Zdroj KC	KS
<div></div>					

Cenové rozpětí u výše uvedených rodinných domů, použitých do srovnávací metody, se pohybuje od cca 25 101,-Kč/m² do cca 35 440,-Kč/m² započitatelné podlahové plochy.

Dva srovnávané rodinné domy jsou umístěny v obdobné lokalitě, jako rodinný dům oceňovaný, tj. v městské části Brno – Komín, ale jeden z nich při velice rušné komunikaci s MHD (ulice Hlavní). Třetí srovnávaný rodinný dům je umístěn v okrajové části k.ú. Lesná, ve větší vzdálenosti od občanské vybavenosti a s horším dopravní spojením, než rodinný dům oceňovaný. Srovnávaný rodinný dům v Komíně (na ulici Hlavní) byl postavený před cca 80 roky, v roce 1971 byla provedena jeho přístavba a v roce 2007 byla provedena celková rekonstrukce, přístavba a nástavba. Zbývající dva srovnávané rodinné domy byly postaveny v roce 1980. Oceňovaný rodinný dům tedy odpovídá v tomto kritériu srovnávanému rodinnému domu v Komíně. Svým vybavením odpovídají všechny rodinné domy současným

požadavkům na bydlení. Započitatelné podlahové plochy u srovnávaných rodinných domů se pohybují v rozmezí od 163,63 m<sup>2</sup> a 283,40 m<sup>2</sup>, oceňovaný rodinný dům má započitatelnou podlahovou o velikosti 178,97 m<sup>2</sup>, tedy při spodní hranici výše uvedeného velikostního rozpětí srovnávaných rodinných domů. V souvislosti s velikostí musíme brát v úvahu, že nejlépe prodejné jsou malé a menší rodinné domy, jejichž celková cena je nižší a tím dostupnější pro širší okruh zájemců, zatímco větší a velké rodinné domy s vyšší celkovou cenou jsou obtížněji prodejné a jejich realizace probíhá většinou v delším časovém období. S velikostí domů také souvisejí náklady na jejich provoz a údržbu, což není, zanedbatelné kritérium. Velikost pozemků, které náleží k domům použitých do srovnávací metody, se pohybuje v rozmezí od 224 m<sup>2</sup> do 1 624 m<sup>2</sup>. Tyto pozemky jsou tedy větší než pozemek náležející domu oceňovanému, jehož velikost činí 192 m<sup>2</sup>.

Na základě všech výše uvedených skutečností, především umístění v lokalitě, velikosti domu a pozemku a technickému stavu domu, by se cena za 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy u oceňovaného rodinného domu měla pohybovat, podle mého názoru, ve středu cenového rozpětí, tj. okolo 30 500,-Kč/m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy.

Vlastníkem oceňovaných nemovitých věcí bylo předloženo:

- Kupní smlouva k nemovitostem, ze dne 10.3.2004, na prodej ideálního spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/4 oceňovaných nemovitých věcí. Kupní cena za výše uvedený spoluvlastnický podíl činila 1 000 000,-Kč. Vzhledem k realizaci této smlouvy před více jak dvanácti roky, není vyhodnocení kupní ceny prováděno. Smlouva neobsahuje ujednání, která by byla omezením pro oceňované nemovitosti.
- Kupní smlouva k nemovitostem, ze dne 21.4.2011, na prodej ideálního spoluvlastnického podílu ve výši id. 3/4 oceňovaných nemovitých věcí. Kupní cena za výše uvedený spoluvlastnický podíl činila 3 000 000,-Kč. Vzhledem k realizaci této smlouvy před více jak pěti roky, není vyhodnocení kupní ceny prováděno. Smlouva neobsahuje ujednání, která by byla omezením pro oceňované nemovitosti.

Orientační propočet oceňované nemovitosti:

178.97 m<sup>2</sup> x cca 30 500,-Kč/m<sup>2</sup> (zaokrouhleno) ..... 5 458 585,-Kč

<b>Hodnota nemovitosti metodou srovnávací (zaokrouhleno)</b>	<b>Kč</b>	<b>5 450 000.00</b>
--	-----------	---------------------

## Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti

<b>Výchozí nákladová cena staveb bez opotřebení</b>		
<b>1. Budovy</b>		
1.1. Rodinný dům, Jedlová 470/27, 637 00 Brno	Kč	3 892 100.00
<b>1. Budovy</b>	<b>Kč</b>	<b>3 892 100.00</b>
<b>Stavby bez opotřebení celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>3 892 100.00</b>
<b>Nákladová cena staveb po opotřebení</b>		
<b>1. Budovy</b>		
1.1. Rodinný dům, Jedlová 470/27, 637 00 Brno	Kč	2 685 500.00
<b>1. Budovy</b>	<b>Kč</b>	<b>2 685 500.00</b>
<b>Stavby po opotřebení celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>2 685 500.00</b>
<b>Pozemky</b>	<b>Kč</b>	<b>960 000.00</b>
<b>Stavby a pozemky celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>3 645 500.00</b>
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Kč</b>	<b>neprovádí se</b>
<b>Srovnávací hodnota</b>	<b>Kč</b>	<b>5 450 000.00</b>

### Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Metody hodnocení nemovitosti uvedené v rekapitulaci patří mezi základní způsoby hodnocení jak v naší, tak v zahraniční praxi, kde trh s nemovitostmi funguje mnohem déle. Každá z těchto metod při tom hodnotí nemovité věci z určitého hlediska, má určitou vypovídací schopnost a je podkladem pro stanovení odhadu obvyklé ceny. V optimálním případě by si tyto hodnoty měly být velmi blízké, což v našem případě neplatí. Pro stanovení ceny obvyklé je u rodinných domů nejobjektivnějším podkladem hodnota srovnávací.

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, odhaduji obvyklou cenu ve výši:

**5 450 000.00 Kč**

### F. Ocenění práv a závad spojených s nemovitostmi

- **Zástavní právo smluvní** ve výši 3 620 000,-Kč – hypoteční úvěr pro ATTIC – N Invest s.r.o., Radlická 832/38, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO: 04267460 a s ním související zápisy:
- **Podzástavní právo** existující i budoucí pohledávky do výše 40 000 000,-Kč vzniklé do 31.12.2030, pro Equa bank, a.s. (IČO 47116102).
- **Zástavní právo smluvní** ve výši 7 880 378,-Kč, splatné do 28.2.2014, pro MONETA Leasing, s.r.o., Holandská 1006/10, Štýřice, 639 00 Brno, IČO: 60751606.

- **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu** ve výši 5 100 000,-Kč + náklady oprávněného a náklady exekuce – id. 3/4, pro Vaner Milan, Jakubské náměstí 128/6, Brno – město, 602 00 Brno, RČ: 570701/2036.
- **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu** ve výši 5 100 000,-Kč + náklady oprávněného a náklady exekuce – id. 1/4, pro Vaner Milan, Jakubské náměstí 128/6, Brno – město, 602 00 Brno, RČ: 570701/2036.
- **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu** k id. podílu 1/4 ve výši 2 500,-Kč + příslušenství a náklady exekuce a oprávněného, pro Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno – město, 602 00 Brno, IČO: 44992785.
- **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu** k id. podílu 3/4 ve výši 2 500,-Kč + příslušenství a náklady exekuce a oprávněného (povinný: Jaroslav Jelínek, r.č.: 710420/3788), pro Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno – město, 602 00 Brno, IČO: 44992785.
- **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu** ve výši 7 880 378,-Kč + příslušenství, náklady oprávněného a exekuce: MONETA Leasing, s.r.o., Holandská 1006/10, Štýřice, 639 00 Brno, IČO: 60751606.
- **Zahájení exekuce**, pověřený soudní exekutor: Mgr. Lenka Černošková, Exekutorský úřad Prostějov, Dolní 71, Prostějov 796 01 a s tím související zápisy:
  - Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, k id. podílu 1/4
  - Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, k id. podílu 3/4
- **Zahájení exekuce**, pověřený soudní exekutor: Mgr. Lenka Černošková, Exekutorský úřad Prostějov, Dolní 71, Prostějov 796 01 a s tím související zápisy:
  - Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, k id. podílu 3/4
- **Zahájení exekuce**, pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Krejsta, Exekutorský úřad Brno - město, Horní 729/32, Brno 639 00 a s tím související zápisy:
  - Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, k id. podílu 3/4
- **Zahájení exekuce**, pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Krejsta, Exekutorský úřad Brno - město, Horní 729/32, Brno 639 00 a s tím související zápisy:
  - Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, k id. podílu 1/4
  - Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, k id. podílu 3/4
- **Zahájení exekuce**, pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Josef Cingroš, Exekutorský úřad Brno - město, Bohunická 728/24a, Brno – Horní Heršpice 619 00 a s tím související zápisy:
  - Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, k id. podílu 1/4
  - Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, k id. podílu 3/4
- **Rozhodnutí o úpadku (§136 odst.1 insolvenčního zákona)**, insolvenční správce: Indra-Šebesta v.o.s. Povinnost k Jelínek Jaroslav.
- **Rozhodnutí o úpadku (§136 odst.1 insolvenčního zákona)**, insolvenční správce: Indra-Šebesta v.o.s. Povinnost k Jelínková Marcela.

Výše uvedená zástavní a podzástavní práva nejsou v obvyklé ceně zohledněna – k datu ocenění není známa jeho aktuální výše. Stejně tak není v obvyklé ceně zohledňováno Zahájení exekuce a Rozhodnutí o úpadku.

## G. Ocenění závad, které prodejem nezaniknou

- podle poskytnutých podkladů nebyly zjištěny

## CELKOVÁ REKAPITULACE

**Nemovitosti:**

Pozemek parc.č. 774, jehož součástí je stavba: Jundrov, č.p. 470, rodinný dům, se všemi součástmi a příslušenstvím, vše zapsáno na LV č. 2908, ulice Jedlová 470/27, městská část Brno – Jundrov, obec Brno, okres Brno - město, k.ú. Jundrov.

1. Pozemek parc.č. 774, jehož součástí je stavba: Jundrov, č.p. 470, rodinný dům, se všemi součástmi a příslušenstvím, vše zapsáno na LV č. 2908, ulice Jedlová 470/27, městská část Brno – Jundrov, obec Brno, okres Brno - město, k.ú. Jundrov.	Kč	5 450 000,-
Cena závad, které prodejem nezaniknou	Kč	0,-
Výsledná celková cena 1. Pozemek parc.č. 774, jehož součástí je stavba: Jundrov, č.p. 470, rodinný dům, se všemi součástmi a příslušenstvím, vše zapsáno na LV č. 2908, ulice Jedlová 470/27, městská část Brno – Jundrov, obec Brno, okres Brno - město, k.ú. Jundrov.	Kč	5 450 000,-
<b>Cena celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>5 450 000,-</b>

Zjištěná výsledná celková cena je slovy:  
**Pětmiliónůčtyřistapadesáttisíc korun českých**

V Brně dne 24.11.2016

Ing. Milan Sopoušek

**Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně, ze dne 5.9.1994, Spr. 3806/93, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné. Znalecký posudek je zapsán pod číslem 984 – 09 / 2016 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle přiložené likvidace.

V Brně dne 24.11.2016

Ing. Milan Sopoušek